Keberanian yang Berbuah Sukses

Keputusan berani Samadikun Hartono terjun ke bisnis properti pada 1983 telah membuahkan hasil. Dengan mengandalkan kejelian memilih lokasi, *timing* membangun dan memasarkan dengan tepat, dan komitmen kepada konsumen, seluruh proyek Grup Modern disambut pasar fanatiknya.

Tahun 1983 adalah tahun bersejarah bagi Samadikun Hartono. Karena pada waktu itu ia mengambil suatu keputusan yang kelak akan menentukan kredibilitasnya dalam dunia usaha. Keputusan itu adalah mendirikan PT Modernland Realty yang bergerak di sektor pembebasan, pematangan, berikut dengan segala sarana dan prasarananya yang disebut properti.

Kenapa keputusan itu menjadi bersejarah, karena seperti pernah diungkapkannya, niatnya terjun ke bisnis properti kurang disetujui saudara-saudaranya. Maka ia pun dengan segala cara harus ''mempresentasikan'' niatnya itu kepada keluarganya agar mereka yakin bahwa pengembangan bisnis yang dilakukannya adalah tepat.

Alasan famili-famili Samadikun pun sebenarnya tidak salah. Karena pada masa itu pun *core business* Grup Modern di bidang film telah berkibar-kibar. ''Tapi saya merasa bisnis fotografi sudah tidak menantang lagi. Saya tidak suka keadaan itu. Saya orang yang suka tantangan,'' papar Samadikun. Melihat kesungguhannya, keluarga pun akhirnya bukan saja setuju, tapi bahu membahu mendukung bisnis properti skala besar yang dimulai dengan membangun KotaModern Cipondoh, Tangerang, di atas lahan 770 ha.

Untuk mendapatkan sukses besar, ungkap Samadikun suatu ketika kepada Properti Indonesia, kita harus berani. ''Banyak orang takut mengambil keputusan besar hanya karena tidak berani menanggung risiko besar.'' Dan keberanian dalam bisnis properti harus ditunjang dengan perhitungan masak. Misalnya, kejelian memilih lokasi, memilih *timing* membangun dan memasarkan yang tepat, pemanfaatan sumber dana yang optimal, dan memiliki komitmen yang kuat kepada konsumen.

Kini empat belas tahun sudah Samadikun berkiprah di bisnis properti. Ternyata keberanian yang diperhitungkan itu telah membuahkan hasil. KotaModern , kini telah menjelma menjadi ''Seribu kunang-kunang di Manhattan''. Kota yang paling menyala di Tangerang. Di dalam Laporan Tahunan (Annual Report) PT Modernland terbaru yang dikeluarkan pada 1996, tercatat KotaModern memperoleh ijin untuk mengembangkan lahan seluas 770 ha. Dari total luas lahan terdapat *zoning* 41 persen untuk perumahan dan padang golf, 18 persen sarana komersial, dan 41 persen lainnya untuk sarana umum. Secara umum, peruntukkan kawasan ini terbagi atas tiga bagian yakni Perumahan Estat Modern, Padang Golf, dan Vila Golf Modern.

Di kawasan ini perseroan berencana membangun 15.000 unit rumah berbagai tipe. Sampai 1996 telah terjual sekitar 2.000 unit rumah. KotaModern kini telah hidup dengan berfungsinya ruko, pasar swalayan, bioskop, pertamanan, *play ground*, sekolah, tempat ibadah, fasilitas olahraga, rumah sakit, dsb. Untuk menjaga kenyamanan penghuni, seluruh jaringan listrik, air, telepon, dan limbah cair, diletakkan di bawah tanah. Rumah-rumah yang dikembangkan di KotaModern umumnya berlantai dua dengan harga jual yang kompetitif.

Di dalam KotaModern kita juga akan menyaksikan Padang Golf Modern. Inilah padang golf pertama di Indonesia yang dilengkapi sarana pencahayaan untuk digunakan malam hari *(night golfing)*. Padang golf yang dirancang oleh Peter Thomson ini memiliki Gedung Club yang mewah yang berdiri di atas tanah 7000 m2 yang dilengkapi dengan bunga-

low, fasilitas olahraga, dan rekreasi yang berkualitas.

Vila Golf Modern masih terdapat di sekitar Padang Golf Modern. Ini merupakan kavling perumahan yang jumlahnya mencapai 720 unit dengan luas rata-rata 500 - 1500 m2. Sektor ini mempunyai fasilitas ekstra seperti sistem keamanan yang terpadu dengan menggunakan alarm terpusat, akses jalan khusus untuk penghuni dan tamu. Perumahan yang didesain oleh Zuideveled & Bennet dari Australia ini memiliki suasana asri, lapang, dan bernuansa hijau. Pembangunan rumah dilakukan sendiri oleh pemilik sesuai batasan-batasan yang ditentukan pengembang.

Di KotaModern kini pengembang juga sedang menyelesaikan pembangunan apartemen menengah. Menurut rencana, di sini akan dibangun sebanyak 1.500 unit apartemen yang terdiri dari 5 *tower*. Kini pembangunan telah mencapai 6 lantai.

TamanModern

Proyek Grup Modern lainnya adalah Taman Modern. Kawasan permukiman seluas 48 ha ini terletak di Jakarta Timur. Dari rencana pembangunan 1453 unit saat ini telah terbangun, kini telah berhasil dipasarkan sebanyak 1.252 unit dan terjual.

Lingkungan Taman Modern memiliki jalan-jalan lebar yang beraspal *hotmix*, dengan jaringan air minum, listrik, dan telepon, ditanam. Pengembang memberikan pula fasilits air minum PDAM dan fasilitas cuma-cuma untuk saluran televisi berantene parabola sentral. Kawasan permukiman yang mulai dipasarkan pada Maret 1992 ini menyediakan ruko, sekolah, sarana peribadatan, sarana olahraga dan rekreasi, serta pusat perbelanjaan.

BukitModern

Grup Modern juga memiliki proyek prestisus lainnya di yang langsung berbatasan dengan wilayah Selatan Jakarta, yakni BukitModern. Terletak di Pondok Cabe, perseroan memperoleh ijin seluas 60 ha dan telah dibebaskan 52 ha. Tinggal di kawasan ini cukup membanggakan dan banyak diidamkan karena udaranya yang masih sejuk dengan kontur lahan yang berbukit-bukit. Lahan ini dibiarkan sebagaimana aslinya sehingga penghuni serasa berada di daerah pegunungan.

Prasarana yang disediakan pengembang antara

lain jalan mulus beraspal *hotmix*, dan tentu saja saluruh jaringan air minum, air limbah, listrik, dan telepon yang tertutup. Juga segera dibangun sarana

pendidikan, ruko, pusat perbelanjaan, dan rekreasi. Kawasan yang mulai dipasarkan pada Februari 1994 ini membangun rumah mulai yang berukuran 90 m2-700 m2. Sebagai antisipasi terhadap pasar yang sedang nge*trend*, pengembang kini tengah membangun rumah-rumah menengah ke bawah dengan harga yang kompetitif. Sambutan pasarnya cukup menggembirakan ditandai dengan terjualnya ratusan unit tipe ini. Kini pengembang tengah bersiap-siap memasuki pembangunan rumah menengah-bawah tahap II.

ModernJakarta

Inilah proyek prestisius yang tengah direncanakan Grup Modern lainnya di Jakarta Timur. Menurut rencana, akhir tahun ini Modern Jakarta yang luasnya mencapai 500 ha akan diluncurkan.

Sesuai dengan saran Pemda DKI, kawasan ModernJakarta akan dikembangkan menjadi kota mandiri dengan konsep hunian berimbang 1:3:6. Kota ini diproyeksikan akan dihuni oleh 250.000 jiwa dengan porsi hunian terbesar rumah susun (6500 unit) dan gedung-gedung bertingkat. Seluruh fasilitas sebuah kota baru akan disediakan di sini. Pada tahap pertama pembangunan akan dikembangkan 136 ha yang 20 ha di antaranya diperuntukkan bagi area komersial.

PantaiModern

Kalau ada proyek properti Grup Modern yang hampir senafas dengan ekspansinya ke sektor pariwisata, itu tampaknya adalah proyek PantaiModern. Kawasan seluas 500 ha yang terletak di Pantai Utara (Segara Makmur) ini memiliki konsep *water front city* atau kota pantai. Kota ini dipersiapkan menjadi permukiman internasional dengan fasilitas tingkat dunia. Fasilitas yang akan menadi ciri khasnya adalah *water park, jet coaster, yacht*, dan marina. Dilihat dari jangka panjang, Pantai Modern akan merupakan kesatuan dari pembangunan kota pantai yang sedang dicanangkan Pemda DKI Jakarta ■